**Deutscher Bundestag**
**13. Wahlperiode**

**Drucksache 13/3446**

09. 01. 96

# Antwort
## der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Dr. Ulrich Böhme (Unna), Ludwig Eich, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD**
**— Drucksache 13/2506 —**

## Steuerliche Aspekte der Wohnungsbauförderung

Der Finanzierungsaufwand der öffentlichen Hand für direkte Fördermaßnahmen im Wohnungsbau ist aus den Haushaltsplänen des Bundes und der Länder sowie den Subventions- und Finanzberichten der Bundesregierung ersichtlich.

Im Gegensatz dazu unterliegen Aussagen über den indirekten Förderaufwand durch die steuerlichen Effekte des Wohnungsbaus groben Schätzungen, die alle von Milliardensummen in zweistelliger Höhe ausgehen.

Die Expertenkommission Wohnungspolitik rechnet für das Jahr 1994 mit Steuervergünstigungen im Wohnungsbau in Höhe von etwa 13 Mrd. DM, andere Autoren vermuten wesentlich höhere Steuerausfälle.

Dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung ist zuzustimmen, wenn es in einem Gutachten zu den steuerlichen Effekten des Wohnungsbaus davon spricht, daß der ,Effekt „indirekter" Förderungsmaßnahmen, der die Einnahmenseite des Staatshaushaltes betrifft, eigentlich eine unbekannte Größe' ist. Bekannt ist dagegen die Tatsache, daß die steuerliche Förderung im Wohnungsbau zu einer deutlichen Kostensteigerung führt: Die heute gültige Abschreibungspraxis ermöglicht um so mehr Steuerersparnis auf der Investorenseite, je aufwendiger und teurer das Wohnobjekt gestaltet wird. Dies führt schon heute in Einzelfällen zu Leerständen von Luxuswohnungen, während es an bedarfsgerechtem Wohnraum mangelt. Dem Ziel, preisgünstige Wohnungen im mittleren Marktsegment zu errichten und ein von vielen Seiten gefordertes kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, läuft die steuerliche Förderung diametral entgegen.

Angesichts der Probleme auf dem Wohnungsmarkt und der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand ist es erforderlich, die wenig zielgenaue indirekte Förderung zugunsten besserer, treffsicherer Fördersysteme neu zu gestalten. Es kann nicht darum gehen, dem Wohnungsbau durch eine Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen finanzielle Mittel zu entziehen; vielmehr

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 2. Januar 1996 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.*

müssen die zu erzielenden Steuermehreinnahmen dem Wohnungsbau aus Gründen der Stetigkeit erhalten bleiben. Notwendig dafür ist die Kenntnis der steuerlichen Mindereinnahmen, die aufgrund der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten dem Finanzvolumen des Staates derzeit entzogen werden.

Vorbemerkung

Der Neubau von Mietwohnungen wird seit Jahrzehnten auf zweierlei Weise begünstigt:

Einmal unterstützen Bund und Länder im Wege der direkten Förderung nach Maßgabe des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einkommensabhängig für breite Schichten der Bevölkerung die Wohnungsversorgung, zum anderen sind in der Form der degressiven Gebäudeabschreibung steuerliche Anreize gegeben, um angesichts hoher Wohnungsherstellungskosten, die großenteils kreditfinanziert sind, die anfänglichen Ertragsdefizite zu mildern. Diese Funktion der bewußt degressiv ausgestalteten Gebäudeabschreibung erklärt den Umstand, daß es sich im technischen Sinne nicht um eine Steuervergünstigung handelt wie z. B. die Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz, sondern um eine Form der Normalabschreibung. Angaben sind demzufolge auch seit jeher nicht in den Subventionsberichten der Bundesregierung enthalten. In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht der Expertenkommission „Wohnungspolitik" verwiesen (Drucksache 13/159). Die Expertenkommission beurteilt die steuerlichen Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau grundsätzlich positiv. Im Vergleich zum Steuersystem insgesamt kommt ihnen nach Meinung der Kommission sogar eine gewisse Vorreiterfunktion zu. Die Kommission hat keinen grundlegenden steuerpolitischen Reformbedarf gesehen. Sie vertritt die Auffassung, daß die steuerlichen Regelungen für den Mietwohnungsbau in aller Regel keine Subventionierung bedeuten (Tz. 8104/8123).

Infolge steigender Bau- und Bodenkosten liegen die Neubaumieten grundsätzlich erheblich höher als im Mietwohnungsbestand, ohne daß im Sinne der Fragestellung von luxuriösen Mietwohnungen gesprochen werden kann. Die Bundesregierung teilt daher nicht die Auffassung, daß die degressive Abschreibung die Herstellung von Luxuswohnungen fördert. Investoren werden in der Regel nicht bewußt hohe Baukosten produzieren, nur um zu einer möglichst hohen Bemessungsgrundlage für die degressive Abschreibung zu kommen. Wohnungsbauinvestitionen erfordern ein langfristiges finanzielles Engagement und damit die Sicherstellung einer langfristigen Vermietung. Der Investor muß sich bei der Kalkulation seiner Investition am Markt orientieren, um das Leerstandsrisiko und damit verbundene Rentabilitätsrisiken zu vermeiden. Es mag zwar zutreffen, daß in der Vergangenheit auch recht teure Mietwohnungen erstellt worden sind (z. B. manche Bauherrenmodelle). Soweit sie auf steuerlichen Gründen beruhen können, ist aber das Bundesministerium der Finanzen mißbräuchlichen steuerlichen Gestaltungen stets entgegengetreten (vgl. die sog. Bauherrenerlasse – zuletzt BMF-Schreiben vom 31. August 1990 – BStBl I S. 366;

hierbei ging es vornehmlich um den Umfang sofort abziehbarer und daher steuerlich sofort wirksamer Werbungskosten und nicht um die degressive Gebäudeabschreibung).

Unabhängig hiervon sind die Prozentsätze für die degressive Gebäudeabschreibung im Rahmen des Jahressteuergesetzes 1996 fühlbar gesenkt und der Abschreibungszeitraum zugleich von 40 auf 50 Jahre verlängert worden. Für eine weitergehende Einschränkung sieht die Bundesregierung derzeit keinen Anlaß. Sie hält eine weitere Verschlechterung auch angesichts der nachlassenden Baukonjunktur vielmehr für bedenklich. Die durch den Wohnungsneubau entstehenden Sickereffekte im Wohnungsbestand (freiwerdende Bestandswohnungen) würden nicht nur nachlassen, sondern ins Gegenteil verkehrt: Wohnungswirtschaftlich würde nämlich ein weiterer Abbau der steuerlichen Anreize im Mietwohnungsneubau umgekehrt die Anreize erhöhen, Wohnungen in guten Lagen so aufwendig zu modernisieren, daß sie nach Ausstattung und Zuschnitt nur noch für die Überlassung an einkommensstärkere Haushalte in Betracht kommen. Demgegenüber dient der Mietwohnungsneubau faktisch vornehmlich der Wohnungsversorgung gerade dieser Haushalte und entlastet dadurch die Nachfrage im Wohnungsbestand.

Der Einsatz direkter Förderungsmittel bildet kein geeignetes Instrument, die eingangs beschriebenen Ertragsdefizite zu mildern oder auszugleichen. Nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen ist es Sache der Investoren, eigenverantwortlich Planung, Realisierung und Bewirtschaftung ihrer Investitionen durchzuführen. Dem Staat obliegt es lediglich, verläßliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Direkte Förderinstrumente können demgegenüber nur geeignet sein, begrenzte als unzulänglich empfundene Auswirkungen des Wohnungsmarktes zu beseitigen und nicht allgemein einen wichtigen Wohnungssektor zu steuern.

1. In welcher Höhe wurden in der Vergangenheit (1986 bis zur letzten verfügbaren Steuerstatistik) Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemacht?

   Mit welchen Verlusten rechnet die Bundesregierung im Rahmen der Steuerschätzung für die einzelnen Jahre bis 1999?

Die letzten verfügbaren Ergebnisse der Einkommensteuerstatistik betreffen den Erhebungszeitraum 1989 (Veröffentlichung 1995). Die Einkommensteuerstatistik wird in einem dreijährigen Turnus durchgeführt.

Die ausgeglichenen Verluste bei unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen aus Vermietung und Verpachtung betrugen:

| | | |
|---|---|---|
| 1986: | 44,967 Mrd. DM | (Verlustfälle: 4,591 Mrd. DM) |
| 1989: | 25,754 Mrd. DM | (Verlustfälle: 3,711 Mrd. DM) |

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 14, Reihe 7.1.
Einkommensteuer 1986, S. 31 und 195.
Einkommensteuer 1989, S. 31.

Der Rückgang des Betrages 1989 gegenüber 1986 läßt sich durch die Umstellung der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums von § 7 b EStG (Abschreibungen) auf § 10 e EStG (Sonderausgaben) erklären.

Für Personengesellschaften/Gemeinschaften sind die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung generell nicht erfaßt.

Für Körperschaften ist ein gesonderter Nachweis solcher Einkünfte grundsätzlich nicht möglich, da Körperschaften ex definitione (mit ganz geringen Ausnahmen) nur Einkünfte aus Gewerbebetrieb haben.

Eine Größenordnung der jährlich bis 1999 eintretenden Verluste aus Vermietung und Verpachtung ist auch nicht annähernd zu beziffern, da sich die Entwicklung der einzelnen steuerlich relevanten Faktoren, d. h. Mieteinnahmen und Werbungskosten (u. a. Abschreibungen, Finanzierungskosten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Steuern und Versicherungen) und ihr Verhältnis zueinander sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern nicht abschätzen läßt.

2. Welche Steuermindereinnahmen resultieren aus der Geltendmachung dieser Verluste, und mit welchen Steuermindereinnahmen rechnet die Bundesregierung für die einzelnen Jahre bis 1999?

Bei Ansatz eines durchschnittlichen Einkommensteuerspitzensatzes von 32 % ergeben sich Steuermindereinnahmen infolge der steuerlichen Berücksichtigung von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, soweit diese in ihrer Gesamtheit ausgeglichen werden konnten, in einer Größenordnung von 14,4 Mrd. DM in 1986 und von 8,2 Mrd. DM in 1989.

3. Wie haben sich demgegenüber im genannten Zeitrahmen die positiven Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entwickelt, und mit welcher Entwicklung rechnet die Bundesregierung in Zukunft?

Die positiven Einkünfte bei unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen aus Vermietung und Verpachtung betrugen:

| | | |
|---|---|---|
| 1986: | 16,946 Mrd. DM | (Verlustfälle: 0,740 Mrd. DM) |
| 1989: | 18,879 Mrd. DM | (Verlustfälle: 0,753 Mrd. DM) |

Für Personengesellschaften/Gemeinschaften wurden folgende positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermittelt:

| | |
|---|---|
| 1986: | 3,968 Mrd. DM |
| 1989: | 4,407 Mrd. DM |

ohne positive Einkünfte der Verlustfälle.

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 14, Reihe 7.1.
Einkommensteuer 1986, S. 31, S. 195 und 243.
Einkommensteuer 1989, S. 31 und 165.

Für Körperschaften ist ein gesonderter Nachweis solcher Einkünfte grundsätzlich nicht möglich, da Körperschaften ex definitione (mit ganz geringen Ausnahmen) nur Einkünfte aus Gewerbebetrieb haben.

Zur Frage der Entwicklung der positiven Einkünfte bis 1999 wird auf die Ausführungen zu Frage 1 verwiesen.

4. Welche Steuermindereinnahmen resultieren nach den Berechnungen (hilfsweise: Schätzungen) der Bundesregierung aus den im Jahr 1989 erhöhten degressiven Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau?

Die Steuermindereinnahmen durch die im Jahre 1989 erhöhten degressiven Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau werden nach Aktualisierung der Datengrundlage für die einzelnen Rechnungsjahre wie folgt grob geschätzt:

| | |
|---|---|
| 1989: | 80 Mio. DM |
| 1990: | 315 Mio. DM |
| 1991: | 560 Mio. DM |
| 1992: | 835 Mio. DM |
| 1993: | 1 050 Mio. DM |
| 1994: | 1 265 Mio. DM |
| 1995: | 1 455 Mio. DM |

5. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung darüber, wie viele Wohngebäude und Wohnungen nach Ablauf der degressiven AfA veräußert werden, welche Höhe die daraus resultierenden Gewinne haben, und welche Steuermindereinnahmen sich aus der Tatsache ergeben, daß die erworbenen Gebäude erneut (linear) abschreibungsfähig sind (Jahresrechnungen 1986 bis zu den aktuellsten verfügbaren Zahlen)?

Über die Anzahl der nach Ablauf der degressiven AfA veräußerten Wohngebäude und Wohnungen, über die Höhe der daraus resultierenden Gewinne und über Steuermindereinnahmen infolge erneuter Abschreibungen der erworbenen Gebäude liegen der Bundesregierung weder aus Steuerstatistiken noch aus Umfrageergebnissen Daten vor.

6. Welche Kennntnisse hat die Bundesregierung über die aktuellen jährlichen steuerlichen Mindereinnahmen seit 1986 aufgrund des
   a) § 7 c EStG (erhöhte AfA für neue Mietwohnungen in nicht öffentlich geförderten Wohngebäuden),
   b) § 7 h EStG (Absetzung für Gebäude in Sanierungsgebieten),
   c) § 7 i EStG (Absetzung für Baudenkmäler)?

Zu a)

Die Vorschrift des § 7 c EStG wurde durch das Wohnungsbauförderungsgesetz vom 22. Dezember 1989 eingeführt. Sie ist bis Ende 1995 befristet. Steuerstatistische Daten über die Inanspruchnahme von § 7 c EStG liegen nicht vor, da die letzten ver-

fügbaren steuerstatistischen Ergebnisse das Erhebungsjahr 1989 betreffen.

Die Steuermindereinnahmen durch § 7c EStG werden für die einzelnen Rechnungsjahre wie folgt grob geschätzt:

1990: 50 Mio. DM
1991: 110 Mio. DM
1992: 175 Mio. DM
1993: 245 Mio. DM
1994: 315 Mio. DM
1995: 330 Mio. DM
1996: 280 Mio. DM

Zu b)

Der seit 1991 eingeführte § 7 h EStG ist die Nachfolgeregelung zu § 82 g EStDV.

Das Vergünstigungsvolumen wurde in den vorliegenden Steuerstatistiken wie folgt ausgewiesen:

1986: ca. 32 Mio. DM
1989: ca. 47 Mio. DM

Nach einer Sonderauswertung der Angaben zur Förderung von Wohneigentum (Anlage FW 1989) durch das Statistische Bundesamt ergibt sich tendenziell für 1989 eine etwas höhere Inanspruchnahme der Vorschrift.

Die Steuermindereinnahmen nach § 82 g EStDV werden für die Erhebungsjahre 1986 auf ca. 10 Mio. DM und für 1989 auf ca. 25 Mio. DM geschätzt.

Für den 15. Subventionsbericht der Bundesregierung wurden die Steuermindereinnahmen durch § 7 h EStG wie folgt grob geschätzt:

1993: 40 Mio. DM
1994: 45 Mio. DM
1995: 50 Mio. DM
1996: 55 Mio. DM

Zu c)

Der seit 1991 eingeführte § 7 i EStG ist die Nachfolgeregelung zu § 82 i EStDV.

Das Vergünstigungsvolumen wurde in den vorliegenden Steuerstatistiken wie folgt ausgewiesen:

1986: ca. 108 Mio. DM
1989: ca. 136 Mio. DM

Nach einer Sonderauswertung der Angaben zur Förderung von Wohneigentum (Anlage FW 1989) durch das Statistische Bundesamt ergibt sich tendenziell für 1989 eine etwas höhere Inanspruchnahme der Vorschrift.

Die Steuermindereinnahmen nach § 82 i EStDV werden für die Erhebungsjahre 1986 auf ca. 35 Mio. DM und für 1989 auf ca. 65 Mio. DM geschätzt.

Für den 15. Subventionsbericht der Bundesregierung wurden die Steuermindereinnahmen durch § 7i EStG wie folgt grob geschätzt:

1993: 90 Mio. DM
1994: 100 Mio. DM
1995: 110 Mio. DM
1996: 120 Mio. DM

7. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um die Steuerausfälle in den genannten Bereichen zugunsten der direkten Förderung des Wohnungsbaus zu reduzieren?

Die erhöhten Absetzungen nach den §§ 7c und 7k EStG sind nur noch für Wohnungen zulässig, die bis Ende 1995 fertiggestellt werden. Die degressive AfA für Mietwohnneubauten kommt aufgrund der Änderung des § 7 Abs. 5 EStG durch das Jahressteuergesetz 1996 in der bisherigen Höhe nur noch in Betracht, wenn bis Ende 1995 der Bauantrag gestellt bzw. der Kaufvertrag abgeschlossen wird. Weitere Einschränkungen der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus hält die Bundesregierung für unvertretbar; dies gilt auch dann, wenn die dadurch entstehenden Steuermehreinnahmen zugunsten der direkten Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt würden.

Die Bundesregierung hält insbesondere die Steuervergünstigungen nach den §§ 7 h und 7 i EStG für ein notwendiges und wirksames Mittel, um dem Verfall von Gebäuden in Sanierungsgebieten und von Baudenkmalen zu begegnen.

8. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die derzeitige steuerliche Förderpraxis die Entwicklung von luxuriösen Neubauten und Luxusmodernisierungen fördert, und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um dieser Tendenz zugunsten der Schaffung von preiswertem Wohnraum gegenzusteuern?

Für die Höhe und die Art der Aufwendungen sind bei der Errichtung von Mietwohngebäuden in erster Linie die Kostenbelastung und die Möglichkeiten einer längerfristigen und rentablen Vermietung entscheidend. Die Höhe der degressiven AfA ist nur einer von mehreren Faktoren, die in die Überlegungen einbezogen werden. Die Bundesregierung hält deshalb die Einschränkung steuerlicher Fördermaßnahmen nicht für geeignet, einer aufwendigen Herstellung und Sanierung von Wohngebäuden zu begegnen.

Im übrigen wird auf den einleitenden Antworttext verwiesen.

9. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung, daß eine Obergrenze für Abschreibungen im Neubau und eine deutliche Kappung des jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche oder pro Wohnung geltend gemachten Instandsetzungsaufwandes zu einer erheblichen Senkung der steuerlichen Verluste beitragen könnte, und welche Konsequenzen will die Bundesregierung ggf. aus dieser Auffassung ziehen?

Die Auffassung, daß Beschränkungen des Abzugs von Werbungskosten zu höheren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führen, ist sicherlich zutreffend. Eine derartige Einschränkung wäre jedoch, zumindest hinsichtlich der Abschreibungen je nach dem Umfang der Begrenzung, wegen eines Verstoßes gegen das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Grundstruktur des einkommensteuerrechtlichen Nettoprinzips verfassungsrechtlich bedenklich. Nach dem Nettoprinzip sind die durch die Erzielung von steuerbaren Einnahmen veranlaßten Aufwendungen abzuziehen. Unabhängig von dieser Erwägung hält die Bundesregierung eine derartige Beschränkung zudem mit dem Bestreben nach Steuervereinfachung für nicht zu vereinbaren; eine Beschränkung kann in wirtschaftlicher Hinsicht eine ordnungsgemäße Wohnungsbewirtschaftung erschweren.

10. Welche Steuermehreinnahmen würden aus einer Kappung der steuerlich zu berücksichtigenden Quadratmeterpreise im Neubau auf 2 500/3 000/3 500 DM (bei unterstellter gleichbleibender Bautätigkeit) resultieren?

Eine Quantifizierung der Steuermehreinnahmen durch Einführung von Kappungsgrenzen für die steuerliche Bemessungsgrundlage ist nicht möglich. Hierfür wären Informationen über die Häufigkeitsverteilung der abschreibungsfähigen Baukosten notwendig, die der Bundesregierung nicht vorliegen. Von Bedeutung ist auch die Frage der Umgehungsmöglichkeiten.

11. Wie beurteilt die Bundesregierung Vorschläge zur Begrenzung der Abschreibungsmöglichkeiten auf 100 % des Gebäudewertes (Buchwertverknüpfung), und zu welchen Steuermehreinnahmen würde diese Maßnahme führen?

Die Abschreibungssätze sind bereits nach geltendem Recht auf 100 % des Gebäudewerts begrenzt. Der Gebäudewert entspricht dabei allerdings nicht stets den fortgeführten ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Eine „Buchwertverknüpfung" würde den allgemeinen Grundsätzen der steuerlichen Gewinn- und Überschußermittlung widersprechen und wäre mit der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht in Einklang zu bringen. Sie würde die Kosten des Erwerbers negieren, obwohl sie tatsächlich entstanden sind (Expertenkommission „Wohnungspolitik", Tz. 8141).

Wird ein Grundstück entgeltlich erworben, bemessen sich die Abschreibungen des Erwerbers nach den Anschaffungskosten. Der Veräußerer hat – soweit es sich um ein Betriebsgrundstück handelt oder ein Spekulationsgeschäft vorliegt – den Veräußerungsgewinn der Besteuerung zuzuführen.

Bei unentgeltlicher Übertragung eines Grundstücks ist zu unterscheiden:

— Handelt es sich um ein Wirtschaftsgut des Privatvermögens, tritt der Erwerber in die Rechtsstellung des Rechtsvorgängers; er führt die Buchwerte der Wirtschaftsgüter fort (§ 11 d EStDV).

— Gehört das Gebäude zum Betriebsvermögen, so bemessen sich die Absetzungen für Abnutzung des unentgeltlichen Erwerbers nach dem Teilwert der Wirtschaftsgüter (§ 7 Abs. 2 EStDV). Dies ist auch der Wert, mit dem der Rechtsvorgänger das Grundstück aus dem Betriebsvermögen entnommen hat und der die Grundlage für die Berechnung eines Entnahmegewinns bildet.

Es ist nicht ersichtlich, inwieweit diese Rechtslage, die sich in der Vergangenheit bewährt hat, geändert werden sollte.

Statistische Unterlagen zur Ermittlung der Steuermehreinnahmen aus dem in Frage 11 genannten Vorschlag liegen nicht vor.

12. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung eines Mitglieds der Expertenkommission Wohnungspolitik, daß ein AfA-Ansatz in Höhe von 2 % pro Jahr die kalkulatorische Vorsorge für eine sorgfältige Instandhaltung auch für den Wohnungsneubau umschließen würde, und welche Steuermehreinnahmen würde eine entsprechende Neufestsetzung der AfA-Sätze nach Ansicht der Bundesregierung erbringen?

Wesen der steuerlichen Abschreibung ist eine Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsguts auf dessen voraussichtliche Verwendung zur Erzielung von Einkünften. Die lineare AfA nach § 7 Abs. 4 EStG in Höhe von 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entspricht einem Abschreibungszeitraum von 50 Jahren und trägt dadurch in typisierender Weise dem Vereinfachungsgedanken Rechnung.

Gerade die derzeitige Degression der Abschreibungssätze trägt jedoch dem eingangs genannten Umstand Rechnung, daß Mietwohnungen in den ersten Bewirtschaftungsjahren nach der Fertigstellung Ertragsdefizite aufweisen.

Nach Herabsetzung der degressiven Abschreibung für Mietwohngebäude in den ersten vier Jahren von 7 % auf 5 % durch das Jahressteuergesetz 1996 würde die Zulassung nur der linearen Abschreibung und damit eine Senkung auf 2 % pro Jahr im ersten Entstehungsjahr zu Steuermehreinnahmen in einer geschätzten Größenordnung von 600 Mio. DM führen, die sich in den Folgejahren durch die Einbeziehung weiterer Baujahrgänge erhöhen würden. Über den gesamten Abschreibungszeitraum würde es aufgrund einer Umstellung auf eine lineare Abschreibung nicht zu Steuermehreinnahmen kommen, da eine Investition immer zu 100 % abgeschrieben wird.

13. Wie beurteilt die Bundesregierung den Vorschlag der Expertenkommission „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand", die degressive Abschreibung zugunsten einer linearen in Höhe von 4 % aufzuheben (Ziffer 8144, Drucksache 13/159), und welche Veränderungen beim Steueraufkommen würde eine entsprechende Änderung nach Berechnung der Bundesregierung erbringen?

Bei einer Aufhebung der degressiven AfA zugunsten einer jährlichen linearen AfA von 4 % würden sich in den ersten acht Jahren die zulässigen Abschreibungen um je 1 Prozentpunkt verringern, in den folgenden Jahren dagegen um je 1,5 Prozentpunkte bzw. um je 2,75 Prozentpunkte erhöhen. Im Hinblick auf die soeben erst in Kraft getretene Absenkung der degressiven AfA durch das Jahressteuergesetz 1996 und im Interesse verläßlicher Rahmenbedingungen lehnt die Bundesregierung weitere Änderungen der Abschreibungsbedingungen ab.

Die Bundesregierung weist darauf hin, daß – insbesondere in der derzeitigen konjunkturellen Lage – eine lineare AfA kein geeignetes Mittel darstellt, die anfänglichen Ertragsdefizite im Mietwohnungsneubau auszugleichen. Im übrigen verweist sie auf ihre Stellungnahme zum Bericht der Expertenkommission „Wohnungspolitik" (Drucksache 13/1268 vom 5. Mai 1995).

Eine Aufhebung der degressiven Abschreibung zugunsten einer jährlichen linearen AfA von 4 % würde im ersten Entstehungsjahr zu Steuermehreinnahmen in einer geschätzten Größenordnung von 200 Mio. DM führen, die sich in den Folgejahren durch die Einbeziehung weiterer Baujahrgänge erhöhen würden.

14. Wie haben sich im Mietwohnbereich von 1986 bis zum aktuell verfügbaren Zeitpunkt die Abschreibungen im Rahmen von nachträglichen Baumaßnahmen und Eigentümerwechsel gegenüber den Abschreibungen für den Neubau entwickelt?

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden die Abschreibungen für Gebäude erstmals in der Einkommensteuerstatistik 1989 erfaßt, und zwar mit folgenden Größenordnungen:

| | |
|---|---|
| — Lineare AfA | |
| Natürliche Personen | |
| Insgesamt | 2 382 Mio. DM |
| Verlustfälle | 210 Mio. DM |
| Personengesellschaften/ Gemeinschaften | 639 Mio. DM |
| — Degressive AfA | |
| Natürliche Personen | |
| Insgesamt | 1 934 Mio. DM |
| Verlustfälle | 187 Mio. DM |
| Personengesellschaften/ Gemeinschaften | 249 Mio. DM |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 14, Reihe 7.1. Einkommensteuer 1989, S. 138 und 171.

Eine andere Untergliederung der Abschreibungen, wie im Rahmen von nachträglichen Baumaßnahmen und Eigentümerwechsel sowie für den Neubau liegt nicht vor.

15. In welcher Höhe werden jährlich Erhaltungsaufwendungen steuerlich geltend gemacht und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, entsprechende Steuerausfälle durch eine Neuregelung in diesem Bereich zu vermindern?

Die Höhe der Werbungskosten und damit auch die jährlich im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemachten Erhaltungsaufwendungen werden in der Steuerstatistik nicht gesondert erfaßt.

Im Rahmen von bestimmten steuerlich geförderten Sondertatbeständen werden folgende Erhaltungsaufwendungen, die für eigengenutzte und vermietete Wohnungen steuerlich geltend gemacht werden können, in der letzten verfügbaren Steuerstatistik für das Jahr 1989 nachgewiesen gemäß

§ 82 b EStDV: Behandlung größeren Erhaltungsaufwands bei Wohngebäuden
Volumen 1989: ca. 656 Mio. DM,

§ 82 h EStDV
(jetzt § 11 a EStG): Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
Volumen 1989: ca. 22 Mio. DM,

§ 82 k EStDV
(jetzt § 11 b EStG): Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen
Volumen 1989: ca. 9 Mio. DM.

Die Bundesregierung sieht diese steuerrechtlichen Möglichkeiten im Hinblick auf die Belastung von Eigentümern durch Aufwendungen, die zur Erhaltung des Wohnungsbestandes erforderlich sind, als sachgerechte Regelung an.

16. Ist der Bundesregierung bekannt, in welcher Höhe die Finanzämter Erhaltungsaufwendungen ohne nähere Prüfung anerkennen, und welche Schritte hält die Bundesregierung für geboten, um etwaigen Mißbrauch in diesem Bereich zu unterbinden?

Nach R 157 Abs. 4 EStR 1993 ist nur bei verhältnismäßig großen Aufwendungen zu prüfen, ob Herstellungsaufwand oder Erhaltungsaufwand vorliegt; betragen die Aufwendungen für die einzelne Maßnahme nicht mehr als 4 000 DM (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, so ist auf Antrag dieser Aufwand stets als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Im übrigen hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab, inwieweit die Finanzämter – auch im Rahmen ihrer personellen Möglichkeiten – die durch eine Einzelaufstellung zu belegenden Angaben des Steuerpflichtigen prüfen (§ 88 AO). Die Bundesregierung hält diese Verwaltungspraxis für sachgerecht.

17. Wie beurteilt die Bundesregierung die Kritik, daß eine mangelnde Abgrenzung der Definitionen von anschaffungsnahen Aufwendungen, Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten zu unnötiger Mehrbelastung der Finanzämter und Ungleichbehandlung der Steuerpflichtigen führt und plant die Bundesregierung eine bessere Abgrenzung oder andere Schritte der Steuervereinfachungen?

Es trifft zu, daß die Abgrenzung des Erhaltungsaufwands von nachträglichen Herstellungskosten bei Gebäuden in Einzelfällen schwierig sein kann. Die Schwierigkeiten beschränken sich nicht auf die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes (anschaffungsnahe Aufwendungen). In R 157 der EStR 1993 sind die maßgebenden Abgrenzungsmerkmale aufgeführt. Die Bundesregierung wird bei der nächsten Überarbeitung der Einkommensteuer-Richtlinien zusammen mit den Ländern prüfen, ob diese Abgrenzungsmerkmale aufgrund der jüngst veröffentlichten grundlegenden Urteile des Bundesfinanzhofs vom 9. Mai 1995 geändert werden müssen.

18. Welche Steuermehreinnahmen erwartet die Bundesregierung bei einer Reduzierung der steuerlich geltend zu machenden Erhaltungsaufwendungen auf eine pauschale Summe von 5 000/10 000 DM pro Wohneinheit und Jahr oder eine Reduzierung auf 2 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten?

Das Volumen des insgesamt steuerlich geltend gemachten Erhaltungsaufwandes sowie die entsprechende Anzahl der Steuerpflichtigen in einer Schichtung nach der Höhe des je Wohneinheit geltend gemachten Erhaltungsaufwands wird steuerstatistisch nicht erfaßt.

Die Steuermehreinnahmen durch die vorgeschlagene Reduzierung des geltend gemachten Erhaltungsaufwands auf eine pauschale Summe oder auf 2 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten lassen sich daher nicht beziffern.

19. Wie häufig werden Grundstücke und Gebäude unmittelbar nach Ablauf der Spekulationsfrist von derzeit zwei Jahren veräußert (womit keine Steuerpflicht hinsichtlich der Veräußerungsgewinne besteht), und hält die Bundesregierung es für geboten, entsprechende Steuerausfälle beispielsweise durch eine Verlängerung der Spekulationsfrist oder eine maßvolle Besteuerung der Gewinne auch nach Ablauf der Spekulationsfrist zu vermindern?

Über die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden unmittelbar nach Ablauf der Spekulationsfrist von derzeit zwei Jahren liegen keine steuerstatistischen Angaben vor.

Die Bundesregierung beabsichtigt daran festzuhalten, Veräußerungsgewinne bei Grundstücken nur zu besteuern, wenn sie innerhalb der zweijährigen Spekulationsfrist erzielt werden. Eine Verlängerung der Spekulationsfrist würde insbesondere zu nicht vertretbaren Erschwernissen für den Grundstücksverkehr (Angebotsverknappung mit der Folge der Preissteigerung) führen.

Eine Besteuerung der Veräußerungsgewinne ohne Rücksicht auf Fristen ist im übrigen bereits auf dem Verwaltungswege sichergestellt, wenn der Immobilienhandel bestimmte Größenordnungen erreicht (vgl. BMF-Schreiben vom 20. Dezember 1990 – BStBl I S. 884).

20. Plant die Bundesregierung eine Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für die Versicherungswirtschaft, um zusätzliche Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau zu schaffen?

Die Bundesregierung beantwortet die Frage mit „Nein".

21. Wie beurteilt die Bundesregierung die Tatsache, daß im sozialen Mietwohnungsbau die Mittel der Direkt-Förderung und die degressive AfA gleichzeitig für ein und dasselbe Objekt in Anspruch genommen werden können, und welche Möglichkeit sieht die Bundesregierung, diese mit der Doppelförderung verbundene Übersubventionierung durch eine Harmonisierung von direkter und indirekter Förderung abzubauen?

22. Wie beurteilt die Bundesregierung die Kritik, daß die vorgenannte Doppelförderung die Chancengleichheit zwischen den verschiedenen Investorengruppen im sozialen Mietwohnungsbau (freie, private, ehemals gemeinnützige Unternehmen) je nach dem beeinträchtigt, ob sie die steuerlichen Verluste mit Gewinnen aus anderen Einkunftsarten verrechnen können?

Das geltende Recht zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus eröffnet bereits jetzt Möglichkeiten, mit denen Übersubventionierung ausgeschaltet und Chancengleichheit gewährleistet werden kann. Mit dem Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 wurde im Zweiten Wohnungsbaugesetz zudem festgeschrieben, daß im Rahmen der vereinbarten Förderung die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen sowie die erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn zu berücksichtigen sind. Damit ist auch das Verhältnis steuerlicher und direkter Förderung angesprochen, das die Länder in ihren Förderbestimmungen entsprechend ausgestalten.



Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333